



MUNICÍPIO DE TOLEDO
Estado do Paraná

000192

OF. N° 0895/2019-GAB

Toledo, 9 de dezembro de 2019

À Sua Excelência o Senhor
ANTONIO SERGIO DE FREITAS
Presidente da Câmara Municipal de
Toledo – Paraná

Ementa: Encaminha novo Laudo de Avaliação para juntada ao Projeto de Lei n° 151/2019 (Mensagem n° 93/2019).

Senhor Presidente:

Considerando o disposto na Recomendação Administrativa n° 14/2019, da 4ª Promotoria de Justiça da Comarca de Toledo, encaminhamos a esse Legislativo novo **Parecer Técnico de Implantação do Empreendimento Loteamento Industrial João Bortolotto** (Laudo de Avaliação), para juntada ao Projeto de Lei n° 151/2019, encaminhado a essa Casa pela nossa Mensagem n° 93/2019, em substituição ao Parecer Técnico (Laudo de Avaliação) que acompanhou a proposição original.

Respeitosamente,

LUCIO DE MARCHI
PREFEITO DO MUNICÍPIO DE TOLEDO

006193

PREFEITURA MUNICIPAL DE TOLEDO

PARECER TÉCNICO DE IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO
Loteamento Industrial João Bortolotto

Toledo-Paraná
2019

A series of handwritten signatures and initials in black ink, including a large circular signature and several smaller initials.

1. INTRODUÇÃO

Visa o presente parecer, atendendo à solicitação da Secretaria de Desenvolvimento Econômico da Prefeitura do Município de Toledo, proceder à avaliação para fins de venda de imóveis localizados no Loteamento Industrial João Bortolotto, Toledo-Paraná.

Este Parecer de avaliação atende aos requisitos da Lei nº "R" nº 38, de 8 de abril de 2014, Art. 6º – Art. O Poder Executivo concederá subsídios de desconto no valor da alienação de imóveis, entre 20% (vinte por cento) e 50% (cinquenta por cento), visando à implantação de novos empreendimentos ou à expansão dos existentes, desde que os projetos atendam aos requisitos da Planilha Técnica prevista pelo § 1º do artigo 8º desta Lei.

2. OBJETIVO

Avaliação mercadológica para fins de Concorrência Pública.

3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

3.1.1. Loteamento Industrial João Bortolotto

3.1.2. Matrícula: 63.593 do 1º Serviço de Registro de Imóveis (Comarca de Toledo – Paraná);

3.1.3. Loteamento: Industrial João Bortolotto;

3.1.4. Área do Terreno: 93.149,72 m² (noventa e três mil cento e quarenta e nove metros e setenta e dois decímetros quadrados);

3.1.5. Cidade: Toledo – PR;

3.1.6. Confrontações:

Ao Nordeste: com a Chácara 62.A, na extensão de 286,37 metros.;

A Leste: com o Lote Rural nº 26.B.1, na extensão de 280,06 metros e ainda com a Av. Egydio Jeronymo Munaretto.

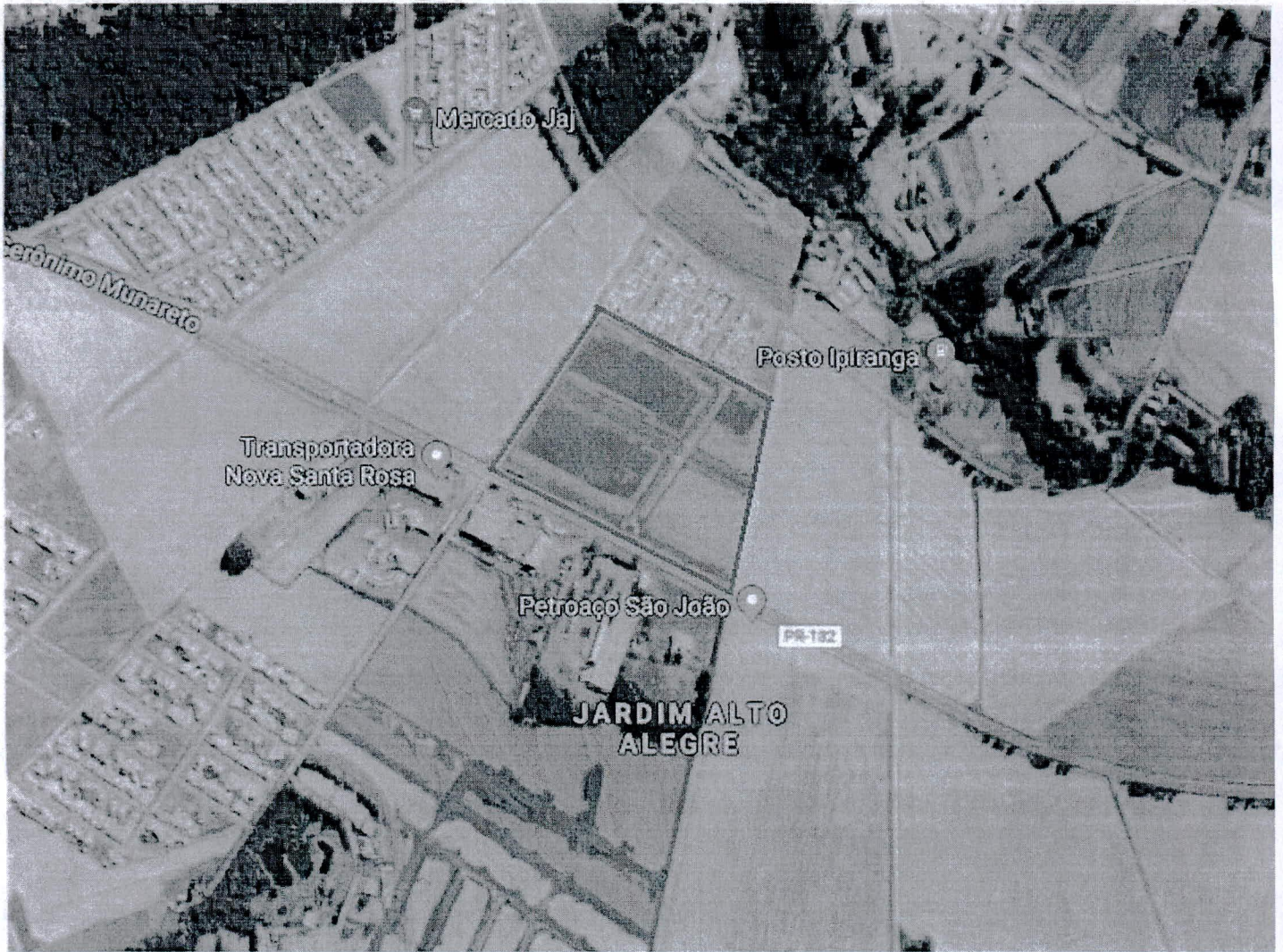
A Sudoeste: com a Av. Egydio Jeronymo Munaretto, na extensão de 204,06 e ainda com os Lotes Rurais nºs 21.C.2, 21.C.3 e 21.C.4 na extensão de 186,87 metros;

A Noroeste: com o Lote Rural nº 7.1.1.1.2, na extensão de 279,95 metros;





3.1.7. Mapa de Localização Loteamento Industrial João Bortolotto:



Fonte: Google.

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

A área de avaliação possui 62.949,48 m² de área sem edificação. Trata-se de terrenos localizados no Loteamento Industrial de propriedade do Município de Toledo-PR.

Para fins de avaliação, o Loteamento foi dividido em três zonas – Zona 01, Zona 02 e Zona 03 – devido às suas particularidades.

A cada zona foram aplicados fatores de correção conforme sua localização dentro do loteamento:

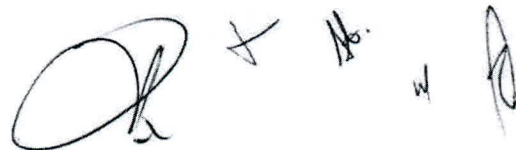
Zona	Fator de Correção
Zona 01	1,02
Zona 02	1,0
Zona 03	0,93

Aos terrenos de esquinas foi aplicado um fator de correção de 1,1 (+10%) devido à sua posição privilegiada.

O loteamento João Bortolotto ainda possui dois lotes com dimensões discrepantes dos demais terrenos, são eles, Lote n^os 160 e 310 da Quadra n^o 247, os quais sofreram um fator de correção além dos aplicados aos demais lotes.

Para os lotes supracitados foram considerados fatores de correção a cada 1.500 m². Para os primeiros 1.500m² fora considerado o valor médio integral na composição. Entre 1.500m² e 3.000m² foi considerada uma redução de 0,65 do valor médio por metro quadrado. Entre 3.000m² e 4.500m² o coeficiente adotado foi 0,60 em relação a média. E entre 4.500m² e 6.000m² fora considerado a redução de 0,55.

Isto justifica-se pelas características dos imóveis em questão, visto que suas dimensões são discrepantes em relação aos demais lotes.





4.1.1. Zonas de avaliação.



LEGENDA

Zona 01

Zona 02

Zona 03

Fonte: Município de Toledo

5. VISTORIA DOS IMÓVEIS

Vistoria realizada na tarde de 05 de dezembro de 2019.

6. AVALIAÇÃO DOS VALORES PARA VENDA

Os valores serão calculados pelo Método Involutivo¹ conforme NBR 14.653-2.

- Considerando a inexistência de amostras com as mesmas características na região.
- Considerando também por se tratar de local novo, sem referências para comparação, poderá ocorrer oscilação dos valores de mercado por conta da oferta e procura.
- Considerando a localização dos imóveis de cada zona de avaliação, foi aplicado um fator de correção no valor do metro quadrado, uma vez que os imóveis possuem uma localização diferente em relação aos demais.

Valor do Terreno - Valor de venda esperado - Custo de edificação do empreendimento - Lucro esperado

$$VT = VGV - C - L$$

Cálculo unitário (1 m²)

$$VT = 4300 - 3000 - 1000$$

$$VT = \underline{RS\ 300,00/m^2}$$

1- Emprega-se o método involutivo quando não há terrenos ou glebas Urbanizáveis semelhantes ao imóvel avaliando para realizarmos uma comparação de valores. O valor do imóvel é definido através de um estudo de viabilidade técnico-econômica de aproveitamento do terreno ou de uma gleba urbanizável baseado no seu aproveitamento eficiente, mediante hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características do imóvel e com as condições do mercado.

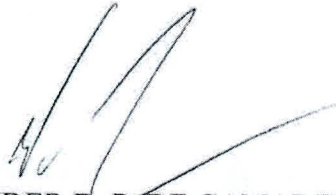
7. CONCLUSÃO

O valor individual dos imóveis do Loteamento Industrial João Bortolotto encontram-se nos anexos ao final deste laudo, diferenciados ao zoneamento pertencente.

8. ENCERRAMENTO

O presente parecer de avaliação é composto de (07) páginas, todas de um lado só, rubricadas pelos avaliadores, que subscrevem esta última.


Toledo, 06 de dezembro de 2019.



WANDER D. P. DE CAMARGO
Portaria nº 633/2019
CREA nº 139360-D/PR




ADRIANA REGINA ZANATTA
Portaria 633/2019
CRECI-PR 15074



STELLA TACIANA FACHIN
Portaria nº 633/2019
CAU nº A59592-6/PR



GILBERTO JOSÉ MENONCIN
Portaria 633/2019
CRECI-PR 15619



WAGNER F. QUINQUIOLO
Portaria 633/2019
CREA nº 136210-D/PR

MEMORIAL DE CALCULO - QUADRO DE VALORES												
Dados do Lote					Padrão	Característica do Lote				Calculado		
Matrícula	Cadastro	Quadra	Lote	Área	Valor (R\$/m ²)	Zona	Fator Z	Esquina	Fator E	Fator	Valor (R\$/m ²) ²	Valor Lote
73.509	68.086	247	160*	2.935,08	300,00	Z3	0,93	Sim	1,10	1,02	255,00	R\$ 748.445,40
73.510	68.087	247	310*	5.083,64	300,00	Z2	1,00	Sim	1,10	1,10	240,00	R\$ 1.220.073,60
73.511	68.088	248	70	1.007,13	300,00	Z3	0,93	Sim	1,10	1,02	306,90	R\$ 309.088,20
73.512	68.089	248	90	1.007,13	300,00	Z3	0,93	Não	1,00	0,93	279,00	R\$ 280.989,27
73.513	68.090	248	110	1.007,13	300,00	Z3	0,93	Não	1,00	0,93	279,00	R\$ 280.989,27
73.514	68.091	248	120	1.007,13	300,00	Z3	0,93	Não	1,00	0,93	279,00	R\$ 280.989,27
73.515	68.092	248	130	1.007,13	300,00	Z3	0,93	Não	1,00	0,93	279,00	R\$ 280.989,27
73.516	68.093	248	140	1.007,13	300,00	Z3	0,93	Não	1,00	0,93	279,00	R\$ 280.989,27
73.517	68.094	248	210	1.007,13	300,00	Z3	0,93	Sim	1,10	1,02	306,90	R\$ 309.088,20
73.518	68.095	248	230	1.007,13	300,00	Z3	0,93	Não	1,00	0,93	279,00	R\$ 280.989,27
73.519	68.096	248	250	1.007,13	300,00	Z3	0,93	Não	1,00	0,93	279,00	R\$ 280.989,27
73.520	68.097	248	270	1.007,13	300,00	Z3	0,93	Não	1,00	0,93	279,00	R\$ 280.989,27
73.521	68.098	248	340	1.007,13	300,00	Z2	1,00	Sim	1,10	1,10	330,00	R\$ 332.352,90
73.522	68.099	248	360	1.007,13	300,00	Z2	1,00	Não	1,00	1,00	300,00	R\$ 302.139,00
73.523	68.100	248	380	1.007,13	300,00	Z2	1,00	Não	1,00	1,00	300,00	R\$ 302.139,00
73.524	68.101	248	390	1.007,13	300,00	Z2	1,00	Não	1,00	1,00	300,00	R\$ 302.139,00
73.525	68.102	248	410	1.007,13	300,00	Z2	1,00	Não	1,00	1,00	300,00	R\$ 302.139,00
73.526	68.103	248	430	1.007,13	300,00	Z2	1,00	Não	1,00	1,00	300,00	R\$ 302.139,00
73.527	68.104	248	500	1.007,13	300,00	Z2	1,00	Sim	1,10	1,10	330,00	R\$ 332.352,90
73.528	68.105	248	520	1.007,13	300,00	Z3	0,93	Não	1,00	0,93	279,00	R\$ 280.989,27
73.529	68.106	248	540	1.007,13	300,00	Z3	0,93	Não	1,00	0,93	279,00	R\$ 280.989,27
73.530	68.107	248	560	1.007,13	300,00	Z3	0,93	Não	1,00	0,93	279,00	R\$ 280.989,27
73.531	68.108	249	65	1.006,98	300,00	Z2	1,00	Sim	1,10	1,10	330,00	R\$ 332.303,40
73.532	68.109	249	90	1.006,98	300,00	Z2	1,00	Não	1,00	1,00	300,00	R\$ 302.094,00
73.533	68.110	249	110	1.208,37	300,00	Z2	1,00	Não	1,00	1,00	300,00	R\$ 362.511,00
73.534	68.111	249	130	1.208,37	300,00	Z2	1,00	Não	1,00	1,00	300,00	R\$ 362.511,00
73.535	68.112	249	150	1.208,37	300,00	Z2	1,00	Não	1,00	1,00	300,00	R\$ 362.511,00
73.536	68.113	249	170	1.208,37	300,00	Z2	1,00	Não	1,00	1,00	300,00	R\$ 362.511,00
73.537	68.114	249	190	1.208,37	300,00	Z2	1,00	Não	1,00	1,00	300,00	R\$ 362.511,00
73.538	68.115	249	260	1.006,98	300,00	Z2	1,00	Sim	1,10	1,10	330,00	R\$ 332.303,40

* Lotes onde foram aplicados fatores de correções adicionais (cálculos completos demonstrado no laudo) devido as características particulares.

100200


73.539	68.116	249	280	1.006,98	300,00	Z2	1,00	Não	1,00	1,00	300,00	R\$ 302.094,00
73.540	68.117	249	300	1.006,98	300,00	Z2	1,00	Não	1,00	1,00	300,00	R\$ 302.094,00
73.541	68.118	249	374	1.247,61	300,00	Z1	1,13	Sim	1,10	1,24	372,90	R\$ 465.233,77
73.542	68.119	249	394	1.091,71	300,00	Z1	1,13	Não	1,00	1,13	339,00	R\$ 370.089,69
73.543	68.120	249	414	1.091,93	300,00	Z1	1,13	Não	1,00	1,13	339,00	R\$ 370.164,27
73.544	68.121	249	434	1.092,14	300,00	Z1	1,13	Não	1,00	1,13	339,00	R\$ 370.235,46
73.545	68.122	249	454	1.092,35	300,00	Z1	1,13	Não	1,00	1,13	339,00	R\$ 370.306,65
73.546	68.123	249	474	1.092,57	300,00	Z1	1,13	Não	1,00	1,13	339,00	R\$ 370.381,23
73.547	68.124	249	494	1.092,78	300,00	Z1	1,13	Não	1,00	1,13	339,00	R\$ 370.452,42
73.548	68.125	249	514	1.093,00	300,00	Z1	1,13	Não	1,00	1,13	339,00	R\$ 370.527,00
73.549	68.126	249	534	1.093,21	300,00	Z1	1,13	Não	1,00	1,13	339,00	R\$ 370.598,19
73.550	68.127	249	555	1.015,32	300,00	Z1	1,13	Sim	1,10	1,24	372,90	R\$ 378.612,83
73.551	68.128	249	640	1.006,98	300,00	Z2	1,00	Não	1,00	1,00	300,00	R\$ 302.094,00
73.552	68.129	250	30	1.008,02	300,00	Z1	1,13	Não	1,00	1,13	339,00	R\$ 341.718,78
73.553	68.130	250	50	1.008,33	300,00	Z1	1,13	Não	1,00	1,13	339,00	R\$ 341.823,87
73.554	68.131	250	70	1.008,33	300,00	Z1	1,13	Não	1,00	1,13	339,00	R\$ 341.823,87
73.555	68.132	250	90	1.008,33	300,00	Z1	1,13	Não	1,00	1,13	339,00	R\$ 341.823,87
73.556	68.133	250	110	1.008,33	300,00	Z1	1,13	Não	1,00	1,13	339,00	R\$ 341.823,87
73.557	68.134	250	130	1.008,33	300,00	Z1	1,13	Não	1,00	1,13	339,00	R\$ 341.823,87
73.558	68.135	250	200	1.105,84	300,00	Z1	1,13	Sim	1,10	1,24	372,90	R\$ 412.367,74
73.559	68.136	250	221	1.072,84	300,00	Z2	1,00	Não	1,00	1,00	300,00	R\$ 321.852,00
73.560	68.137	250	242	1.097,84	300,00	Z2	1,00	Não	1,00	1,00	300,00	R\$ 329.352,00
73.561	68.138	250	313	1.076,95	300,00	Z2	1,00	Sim	1,10	1,10	330,00	R\$ 355.393,50
73.562	68.139	250	333	1.298,67	300,00	Z2	1,00	Não	1,00	1,00	300,00	R\$ 389.601,00

WANDER D. P. DE CAMARGO
Portaria nº 633/2019
CREA nº 139360-D/PR

WAGNER F. QUINQUILO
Portaria 633/2019
CREA nº 136210-D/PR

STELLA TACIANA FACHIN
Portaria nº 633/2019
CAU nº A59592-6/PR

ADRIANA REGINA ZANATTA
Portaria 633/2019
CRECI-PR 15074

GILBERTO JOSE MENONCIN
Portaria 633/2019
CRECI-PR 15619

* Lotes onde foram aplicados fatores de correções adicionais (cálculos completos demonstrado no laudo) devido as características particulares.

006201